ORDENANZA N°1223/2024

VISTO:

Que mediante nota ingresada con fecha 17/11/2023 de 2.024, el Sr. Rodríguez Víctor Alfredo, D.N.I. N°17.078.612, y la Sra. Sandra Yamile González, DNI N° 17.243.563 solicitan al Departamento Ejecutivo Municipal la remisión de su trámite al Concejo Deliberante local a los efectos de que se evalúe el otorgamiento de una excepción para permitir la construcción de una vivienda residencial para casero, en el inmueble con designación catastral C:01- SECC:04- MZ:010- Parc:013 con una superficie de 11.812,76 m2, M.F.R. N°968401, ubicada en la Zona G "Sub-zona G1" de acuerdo a la Ordenanza N° 993/18.-

Y CONSIDERANDO

Que los administrados solicitan una excepción, a los fines de que se les amplie la posibilidad de construir una unidad funcional accesoria, el factor de ocupación de suelo (FOS) y factor de ocupación total (FOT), a los fines de construir una vivienda residencial para uso del casero, en el inmueble precitado.-

Que los administrados manifiestan que solicitan *"la autorización correspondiente para la ampliación de la superficie construida del complejo, (…) la vivienda a construir, separada totalmente del Complejo, hasta con entrada independiente, tendrá la finalidad de vivienda única para una familia de casero/ encargado, permitiéndonos al tener gente permanente en el Complejo, el mantenimiento y control de todo estos sistemas (…).-*

Que de acuerdo al informe realizado por la Dirección de Obras Privadas Municipal (SIC) *" (…) Los Sres. Rodríguez Víctor Alfredo y Sandra Yamile González son propietarios de un inmueble donde se encuentra emplazado el comercio "Posada Altos del Consuelo" – rubro alojamiento turístico, ubicado en pasaje privado S/N, Paraje Alto del Monte de la localidad de Nono , edificado en el año 2000*

aproximadamente, por lo que tiene ya 24 años de antigüedad, de modo que fue construido mucho antes del Código de Edificación y de la aprobación del radio municipal. El inmueble fue construido sobre un lote con una superficie total de 11812.760 m2 , con una superficie construida cubierta de 482.00 m2 y una superficie semicubierta de 250.00 m2 más una pileta de 60.00 m2, FOT de 0.063 %, de ese total tiene edificados en planta baja un total de 612 m2 por lo que cuenta con un FOS de 0.052 %, además la posada cuenta con 8 unidades habitacionales, que para el criterio del Código Urbano y de Edificación son 4 unidades funcionales (Art.9 inc. 3 de la Ord. 993/18), compuestas en planta baja y planta alta, cocina y espacios de uso común, servicios como sala de estar comedor , quincho ,asador, sala de juegos y pileta.

Los puntos a tener en cuenta a la hora del pedido de excepción son los siguientes:

Items	***Construidos***	***Según Código***	***Diferencia***
M2 en PB	*612*	*590.63*	***21.37***
M2 totales	*742*	*708.76*	***33.24***
Unidades funcionales	*4*	*4.7*	***0.7***
FOS	*0.052%*	*0.05%*	***0.002%***
FOT	*0.063%*	*0.06%*	***0.003%***

El inmueble se encuentra excedido en cuanto a FOS y FOT pero se encuentra dentro del porcentaje de tolerancia, 10% , la solicitud de excepción es para construir una unidad funcional destinada a vivienda del casero ya que este proyecto quedó trunco en su momento y es fundamental para el buen funcionamiento de todo emprendimiento comercial de este tipo , todos los servicios que sumen calidad a la atención del visitante deben ser tenidos en cuenta dentro de un marco razonable, por lo dicho anteriormente esta dirección considera que se debiera dar curso al pedido de excepción.(…)"

Que el inmueble es utilizado para la explotación comercial en el rubro alojamiento turístico, nominado como "Posada Altos del Consuelo", establecimiento que

cuenta con ocho unidades habitacionales, con espacios en común como cocina, sala de estar, comedor, quincho, asador, sala de juegos y pileta, siendo necesario, conforme manifiestan los propietarios, realizar la construcción de una unidad accesoria para el casero, a los efectos de mejorar el servicio de mantenimiento del complejo habitacional.

Que es importante destacar que la “zona G 1” posee como “uso dominante” la residencia de carácter temporario, admitiendo las actividades de “tipo turísticas”, dentro de la planificación de desarrollo de nuestra localidad, de modo que debe propenderse a otorgar las condiciones necesarias para que los servicios brindados a los visitantes, mejoren y crezcan en calidad. -

Que en este sentido, se estima que la construcción de una unidad accesoria con destino a “residencia del casero”, implica un mejoramiento en los servicios brindados al turista, sin que ello implique razonablemente un impacto en el ambiente, en la planificación urbanística o en los índices de uso de suelo asignados a la zona.

Que desde el Estado Municipal se fomenta la categorización y jerarquización de los alojamientos turísticos y el mejoramiento de los servicios que se ofrecen en la localidad, conforme los principios establecidos por el art. 4 inc. a de la Ley N°5457, Ley N°8866, art. 3 inc. a de Ley N°7232 y Ley N° 6483.-

Que no obstante, de permitirse la construcción de la unidad adicional, deberán efectuarse los trabajos que permitan la mitigación de la ampliación del factor de ocupación de suelo, como son a modo de ejemplo, la captación de aguas de lluvia, para evitar mayor impermeabilización de suelo, o el incremento de la masa forestal autóctona en el predio.-

Que el Estado Municipal estimula e incentiva el desarrollo turístico, considerando que el otorgamiento de la excepción solicitada no afectaría el plan de

ordenamiento urbano, no perjudicaría a terceros, ni incidiría en la factibilidad de prestación de servicios.-

Que es facultad municipal en virtud del artículo N° 123 de la C.Nac., art. 180 y 186 inc.7 de la C. Pcial, art. 30 inc. 1 de la Ley N° 8.102

EL CONCEJO DELIBERANTE DE NONO

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA N°1223/2024

ARTÍCULO 1: HACER lugar a lo peticionado por los Sres. Rodríguez Víctor Alfredo, D.N.I. N°17.078.612, y la Sra. Sandra Yamile González, DNI N° 17.243.563, y en consecuencia OTORGAR FACTIBILIDAD para la construcción de una unidad funcional con destino a vivienda del casero, en la parcela con designación catastral C:01- SECC:04- MZ:010- Parc:013 con una superficie de 11.812,76 m2, M.F.R. N°968.401.-

ARTÍCULO 2: REMITASE copia de lo actuado al Departamento Ejecutivo.-

ARTÍCULO 3: COMUNÍQUESE, DESE AL REGISTRO MUNICIPAL, CUMPLIDO ARCHÍVESE.-

ORDENANZA N°-1223/2024. Dada en la sala de Sesiones del Concejo Deliberante de Nono a los 9 días del mes de septiembre de 2024.

Silvio Néstor Flores
Presidente
Concejo Deliberante de Nono

Rodrigo Oscar Navarro Akiki
Secretario
Concejo Deliberante de Nono